

**Procès-Verbal de L'Assemblée Générale « Ordinaire – 2^e séance » des Copropriétaires de la
résidence « BEAULIEU » sise rue Grétry, 7 à 4020 LIEGE – BCE : 0850.627.543
Tenue à LIEGE, le JEUDI 24 SEPTEMBRE 2020 à 9h30**

ORDRE DU JOUR :

1. Constitution du bureau de l'assemblée
2. Décharge pour la gestion & reddition des comptes de l'association et rapport sur les contrats de fournitures régulières
3. Travaux extraordinaires à prévoir pour les années à venir :
 - a. Ascenseur – Information quant à la nouvelle analyse de risques reçue et les travaux qui en découlent (devis ASCELEC-ORONA d'un montant de 2.671,20€ TTC) : Suites à donner
 - b. Autre - Discussion et mandat éventuel d'un spécialiste
4. Fixation des budgets prévisionnels de l'exercice 2020 :
 - a. Fonds de roulement / proposition : maintien du budget de 45.000,00€/an (versements mensuels sur quotités)
 - b. Fonds de réserve/ proposition : maintien du montant de 5.000,00€/an (à appeler en 2x, un 1^{er} appel en octobre 2019 et un 2^e appel en février 2020)
5. A la demande de Mme [REDACTED] :
 - a. Souhait d'instaurer une caution dans le cadre des emménagements/déménagements, caution qui permettrait de remettre en état les éventuels dégâts occasionnés : Discussions et suites à donner
 - b. Point sur la situation de la technicienne de surfaces : Discussions et suites à donner
6. Elections/Réélections statutaires : syndic, commissaire/collège de commissaires aux comptes et conseil de copropriété

Sont présents et valablement représentés : 6/17 propriétaires, soit 4.275/10.000 quotités.

Art 577-6§5 L'assemblée générale ne délibère valablement que si, au début de l'assemblée générale, plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes.

⇒ L'assemblée étant convoquée sur carence, le quorum n'est pas nécessaire.
L'assemblée délibère donc valablement.

1) Constitution du bureau de l'assemblée

La présidence est assurée par **Mme [REDACTED]**

Art 577-6§5 L'assemblée générale est présidée par un copropriétaire.

Le secrétariat est assuré par le Bureau d'Etudes Wolf sprl, syndic, représenté par **M. WACOMONT**

Art. 577-6§10 Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des propriétaires qui ont voté contre ou se sont abstenus.

► Arrivée de [REDACTED] – votes sur 5.323q. dès ce point

2) Décharge pour la gestion et reddition des comptes de l'association et rapport sur les contrats de fournitures régulières :

Les comptes sont présentés et soumis à l'approbation de l'assemblée après avoir été vérifiés par le collège des commissaires aux comptes et préalablement envoyés aux copropriétaires.

Le syndic fait rapport des différents contrats de fournitures régulières encours. Un mandat est octroyé au syndic pour le renouvellement à l'échéance de ces contrats pour une durée n'excédant pas plus de 3 ans.

Rapport/Commentaires du commissaire/du collège de commissaires aux comptes :
Les commissaires n'émettent pas de remarque.

Remarques éventuelles :

Le syndic expose les fluctuations entre l'exercice écoulé et le précédent.

Soumis au vote :

Pour accord sur ce qui précède.

Vote n° 1		
Oui :	4.799	Q
Non :	524	Q
Noms :	(ne souhaitant donner décharge au syndic qui n'a pas répondu à son courrier, courrier faisant lui-même réponse à un envoi dudit syndic quant au comportement de ses locataires)	
Non repris au vote :	0	Q

Les comptes **sont** approuvés ainsi que pleine et entière décharge **est** donnée au Collège de Commissaires aux comptes ainsi qu'au Syndic pour sa gestion, avec le pourcentage suivant de votes favorables : **90,1 %**.

3) Travaux extraordinaires à prévoir pour les années à venir :

- a. Ascenseur – Information quant à la nouvelle analyse de risques reçue et les travaux qui en découlent (devis ASCELEC-ORONA d'un montant de 2.671,20€ TTC) : Suites à donner

L'assemblée prend note des mesures à mettre en œuvre et accepte unanimement la proposition d'ASCELEC et le maintien de cette firme ; aucune mise en concurrence ne sera effectuée.
Le montant des travaux sera prélevé à la réserve.

Soumis au vote :

Pour accord sur ce qui précède.

Vote n° 3		
Oui :	5.323	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

La proposition **est** acceptée, avec le pourcentage suivant de votes favorables : **100 %**.

- b. Autre - Discussion et mandat éventuel d'un spécialiste

Dans l'esprit des nouvelles dispositions légales, le syndic interpelle l'assemblée sur la manière selon laquelle la copropriété souhaite envisager la prévision des travaux d'investissement futurs.

- Concernant le Règlement de la Ville et le mandat donné à l'architecte HANKART en 2019, l'étude sera présentée en 2021, l'architecte expliquant le retard pris dans son travail, notamment avec le COVID, dans son courrier du 17/04/2020.
- Habillage de la cabine (cf. AGE 2018 et AGO 2019) – rappel des offres de l'ascensoriste (2.703,00€ TTC pour le ré-habillage ou 6.307,00€ TTC pour le remplacement) ; Ce point sera, comme convenu, remis à l'ordre du jour 2021.

- L'assemblée, eu égard aux vols intervenus au sein de la copropriété, discute de la question du placement de caméras ; aucune suite ne sera donnée sur ce point mais il est néanmoins rappelé que tout un chacun doit être attentif aux accès donnés, à fermer la porte d'entrée,...un avis sera adressé au conseil de copropriété en ce sens pour affichage.

Aucun autre mandat n'est donné au syndic.

Soumis au vote :

Pour accord sur ce qui précède.

Vote n° 4		
Oui :	5.323	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

La proposition **est** acceptée, avec le pourcentage suivant de votes favorables : **100 %**.

4) Fixation des budgets prévisionnels de l'exercice 2020 :

- Fonds de roulement / proposition : maintien du budget de 45.000,00€/an (versements mensuels sur quotités)

- ❖ versements **mensuels**
- ❖ **Par quotité**

Vote n° 5		
Oui :	5.323	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

Le budget et les modalités d'appels de fonds **sont** approuvés, avec le pourcentage suivant de votes favorables : **100 %**.

- Fonds de réserve/ proposition : maintien du montant de 5.000,00€/an (à appeler en 2x, un 1^{er} appel en octobre 2020 et un 2^e appel en février 2021)

(Art. 557-5 §3 1° L'association des copropriétaires doit constituer au plus tard à l'issue d'une période de 5 ans suivant la date de la réception provisoire des parties communes de l'immeuble, un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à 5 % de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent ; l'association des copropriétaires peut décider à une majorité de 4 /5 e de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire)

- ❖ Proposition : **montant de 5.000,00€**
- ❖ Modalité de l'apport périodique : **en 2X (un 1^{er} appel en octobre 2020 et un 2^e appel en février 2021)**

Vote n° 6		
Oui :	5.323	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

Les modalités d'appel au fonds de réserve **sont** approuvées, avec le pourcentage suivant de votes favorables : **100 %** (vote ½)

5) A la demande de Mme [REDACTED] :

- a. Souhait d'instaurer une caution dans le cadre des emménagements/déménagements, caution qui permettrait de remettre en état les éventuels dégâts occasionnés : Discussions et suites à donner

La question est discutée.

L'assemblée convient, plutôt que la mise en place d'amendes, que chacun soit attentifs aux incivilités, travaux, dégradations pouvant intervenir (avec identification claire du responsable) et en informe, le cas échéant, le syndic que ce dernier puisse interpeller le contrevenant.

Soumis au vote :

Pour accord sur ce qui précède.

Vote n° 7		
Oui :	5.323	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

La proposition **est** acceptée, avec le pourcentage suivant de votes favorables : **100 %**.

- b. Point sur la situation de la technicienne de surfaces : Discussions et suites à donner

Mme [REDACTED] précisé que Mme [REDACTED] lui a signalé n'avoir que 60 ans et devoir encore travailler 4 ans avant sa pension.

Le point sera donc rediscuté ultérieurement.

Soumis au vote :

Pour accord sur ce qui précède.

Vote n° 8		
Oui :	5.323	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

La proposition **est** acceptée, avec le pourcentage suivant de votes favorables : **100 %**.

6) Elections/Réélections statutaires : syndic, commissaire/collège de commissaires aux comptes et conseil de copropriété

Reconduction du mandat du syndic :

Le contrat et mandat est reconduit (3 ans - AGO 2023)

Vote n° 9		
Oui :	4.799	Q
Non :	524	Q

Noms :	LELOUP	
Non repris au vote :	0	Q

La décision **est** effective, avec le pourcentage suivant de votes favorables : **90,1 %**.

Commissaire/Collège de commissaires aux comptes (nommé annuellement) :

Candidat(s) : [REDACTED]

Vote n° 10		
Oui :	5.323	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

La nomination **est** effective, avec le pourcentage suivant de votes favorables : **100 %**.

Conseil de copropriété - (vote majorité absolue – nommé annuellement) :

Art. 577-8/1 § 1er. Dans tout immeuble ou groupe d'immeubles d'au moins vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings, un conseil de copropriété est constitué par la première assemblée générale. Ce conseil, dont peuvent être membres les titulaires d'un droit réel disposant d'un droit de vote à l'assemblée générale, est chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 577-8/2. Dans l'attente de la création et de la composition du conseil de copropriété obligatoire, tout membre de l'assemblée générale peut introduire une action en justice contre l'association des copropriétaires afin de faire désigner un ou plusieurs copropriétaires ou, aux frais de l'association des copropriétaires, un tiers pour exercer les missions du conseil de copropriété.

Candidat n° 1 : **Mme** [REDACTED]

Vote n° 11		
Oui :	5.323	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

La nomination **est** effective, avec le pourcentage suivant de votes favorables : **100 %**.

Candidat n° 2 : **Mme** [REDACTED]

Vote n° 12		
Oui :	5.323	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

La nomination **est** effective, avec le pourcentage suivant de votes favorables : **100 %**.

Candidat n° 3 : **Mme** [REDACTED]

Vote n° 13		
Oui :	5.323	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

La nomination **est** effective, avec le pourcentage suivant de votes favorables : **100 %**.

Divers/Notes :

- Comme précisé au point 2 ci-avant, [REDACTED] déplore que le syndic n'ait fait réponse à son courrier ; les griefs à l'encontre de ses locataires, étayés d'éléments, lui sont donc opposés par les copropriétaires en séance.
Pour rappel, ceci a déjà fait l'objet de nombreux courriers préalables du syndic à [REDACTED]
L'assemblée souhaite donc un positionnement ferme de ce dernier face à ses locataires.
- [REDACTED] confirme rester la référente pour les nominettes ; **les propriétaires sont donc invités à communiquer au syndic, pour le 30/10/2020, le nom de leur(s) locataire(s) en vue de la mise en ordre du panneau.** Le syndic enverra, en fonction, les précisions à [REDACTED] et demandera également à ASCELEC d'adapter le document en cabine sur cette base.

Lecture est donnée à l'assemblée du présent procès-verbal.

Le président de l'assemblée, le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires sont invités à signer le procès-verbal.

*Tous les points de l'ordre du jour ayant été discutés, la séance est levée à **11h00**.*

Ce PV est une retranscription dactylographiée du PV réalisé en séance.